《深圳市福田区旧工业区拆除重建类城市更新实施管理规定》政策解读

一、制定背景

2017年以来，市委市政府发布一系列方案及政策，明确提出工业区转型升级要求。

（一）《加快深圳国际科技产业创新中心建设总体方案》明确提出，要规划建设高质量新型产业园区，实施产业园区质量效益提升计划，优化产业园区硬条件与软环境，改造提升传统工业区，探索园区高质量发展新路径。

（二）《深圳市工业区块线管理办法》明确对工业区块线内工业用地的管理，要求加强土地利用的全过程管理和产业项目的全生命周期管理，各区产业部门负责区块线内工业用地的产业准入、综合绩效评估、租赁转让、产业退出等产业全过程监管工作。

（三）《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》明确，加强“工改工”更新结构引导，强化产业升级城市更新项目全流程监管，产业升级城市更新项目应在计划申报阶段提供产业发展专题研究报告（以下简称“产业报告”），并取得产业主管部门意见，并在土地使用权出让或竣工验收环节签订产业监管协议。

（四）《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》要求完善“工改工”城市更新产业审查机制，研究将更新单元规划阶段开展的产业报告制定及意见征求环节前置于计划申报阶段；鼓励区产业部门研究细化产业报告审查内容，并在更新改造方向（M1或M0）等方面提出意见，区城市更新部门可结合产业部门意见综合判断项目拆除重建的必要性。

二、主要内容

《管理规定》分为三部分。

第一部分是总则。明确《管理规定》的制定背景、适用范围，以及相关部门的工作职责。

第二部分是项目报审与监管。

一是明确鼓励申报情形及项目准入要求，包括旧工业区城市更新项目申报主体应做好土壤环境调查评估相关工作；

二是区发改局统筹协调并指定负责出具产业导入意见、开展资源对接、起草并签订产业监管协议等具体工作的主办部门，产业导入意见将作为区城市更新和土地整备局开展计划规划审查的依据之一；

三是产业导入意见经区领导小组审议通过后即开展产业监管协议拟定工作，在实施主体确认之日起一个月内签订产业监管协议。同时，因应经济社会发展需求变化等客观原因，允许产业监管内容适当调整。

四是建立产业监管协议定期考评机制，对具体违约事项依法依规进行处置。

第三部分是附则。明确《管理规定》适用情形、《管理规定》发布时间及有效期等内容。

**（一）关于上层次政策依据和适用范围**

一是政策依据。《管理规定》制定的上层次法律、法规、规章及规范性文件依据主要包括《深圳市城市更新办法》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《深圳市工业区块线管理办法》《关于深入推进城市更新工作促进城市高质量发展的若干措施》《关于促进工业区转型升级支持实体经济高质量发展的工作方案》《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引》（试行）等。

二是适用范围。本规定适用于更新方向为普通工业用地（M1）或新型产业用地（M0）的旧工业区拆除重建类城市更新。

本规定实施前，已列城市更新单元计划、未批准更新单元规划的项目，申报主体应参照前述工作流程取得产业导入意见，作为区城市更新和土地整备局开展规划审查的补充材料。本规定实施前更新单元规划已经区城市更新和土地整备工作领导小组审议并公示的更新项目不适用本规定。

**（二）关于鼓励申报情形及项目准入要求**

一是鼓励申报情形。为引导产业片区统筹更新、落实公共利益、推进重点片区产业升级，因此《管理规定》鼓励三类城市更新项目申报：有利于落实福田区重点片区城市更新统筹规划的项目；有利于落实政府近期急需建设的教育、医疗、养老、轨道交通、次干道及以上道路、河道整治等大型公共服务设施和基础设施的项目；符合“深港科技创新合作区”相关规划及管理规定、落实合作区建设的产业类项目。

二是项目准入要求。城市更新项目产业发展方向应符合《深圳市工业区块线管理办法》、《深圳市福田区现代产业体系中长期发展规划（2017-2035年）》等产业布局要求，产业准入应符合我区现代产业集聚发展相关规定。

**（三）关于土壤环境调查评估**

鉴于工业用地土壤存在污染可能，或将影响到改造后功能使用和人员健康，为贯彻落实《关于城市更新实施工作若干问题的处理意见（二）》（深规土规〔2017〕3 号）和《深圳市土壤环境保护和质量提升工作方案》（深府办〔2016〕36 号）、《深圳市建设用地土壤环境调查评估工作指引（试行）》等相关规定，做好土壤环境保护和质量提升工作，保障民生，《管理规定》明确，申报主体应依据相关政策开展土壤环境调查评估工作，市、区生态环境部门对于土壤环境调查评估相关工作的审核意见将作为区城市更新和土地整备局受理开展计划规划审查的依据。

**（四）关于产业导入**

为确保城市更新项目符合全区产业发展要求，申报主体应编制产业现状及转型升级研究报告。报告应包含现状产业类型结构等内容，应符合全区产业定位、产业准入类型、更新改造方向为M1或M0、生产企业安置责任、产业基础设施或产业服务设施落实等相关要求。相关内容及要求将作为后期产业监管协议签订的重要参考。

**（五）关于产业监管**

为确保产业监管落实到位，产业导入意见经区领导小组审议通过后，产业主办部门依据我区产业发展需求以及工业楼宇转让等相关政策规定，指导申报主体开展产业监管协议拟定工作，明确产业用地的行业准入、产业退出等各环节的监管内容以及监管责任。产业主办部门应在更新项目实施主体确认之日起一个月内，与实施主体签订产业监管协议，产业监管协议将作为土地使用权出让合同的附件。

具体监管措施方面，区产业部门对产业监管协议具体内容落实情况定期进行考核评估，对具体违约事项依法依规进行处置。

**（六）关于政策有效期**

政策有效期为五年，按相关规定发布施行。